

# オリバー通信

11月



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2023年11月号(No.478) <https://oliver-owners.jp/>



## 今月のトピック 生前贈与の改正目前 対策の見直しを



11月の花：パンジー

### オリバー通信11月号 インデックス



相模原市中央区鹿沼台1-2-18  
☎042-755-5655(代表)

- 生前贈与の改正目前 対策の見直しを
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・売買お客様 体験談
- オリバー新ロゴマーク

- オリバーの土地活用
- オリバー42期経営計画発表会
- 賃貸経営のお役立ち動画
- オリバーの業務心得シリーズ

## 今月のトピック 生前贈与の改正目前 対策の見直しを

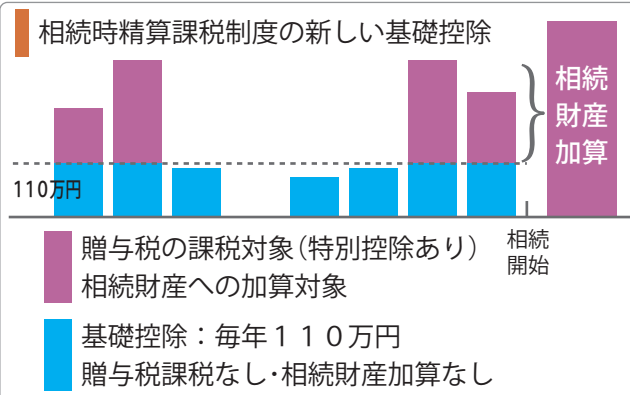
2024年1月1日以降の生前贈与に関して大きな法改正が適用されます。

### 暦年課税の持ち戻し期間拡大

1年間に贈与された合計額に課税される制度で年間110万円の基礎控除が適用できます。但し、相続開始前3年以内の贈与が相続財産に加算される「持ち戻し」があり、今回の改正で7年に拡大されます。経過措置はありますが相続税負担が増加します。

### 相続時精算課税制度に非課税枠新設

子や孫がこの制度を選択すると、それ以降の贈与はこの制度が適用され変更できません。この制度では、贈与財産の合計額から特別控除額2,500万円を控除した額に一律20%の税率を乗じて贈与税を算出します。更に贈与者が亡くなると、この制度を適用した贈与財産を相続財産に加算して相続税額を計算し、そこから贈与税相当額を控除します。つまり、改正前は言わば相続税の前払いであり節税にはなりにくい制度でした。今回の改正で、この制度でも選択後毎年110万円の基礎控除が適用できるようになり、この部分は相続財産にも加算されません。



### 相続時精算制度の注意点

非課税枠が追加された相続時精算課税制度ですが注意点も残ります。まず、贈与財産を相続財産に加算する際の評価額は贈与時の価額です。贈与時より相続時の価額が下がると相続税額が増加するケースがあり、その場合でも適用する制度を変更できません。

また、この制度で贈与した土地は、相続時に持ち戻されて相続税の課税対象となり、小規模宅地等の特例が適用できなくなります。

今回の改正により、相続や贈与の方針を見直す必要がある方もいらっしゃると思います。オリバーでは、オーナー様の資産を守ることも管理会社の役割と考え相続のご相談を承っておりますので、ご活用ください。

生前贈与の改正目前 対策の見直しを  
<https://oliver-owners.jp/topics/202311-1>



相続支援コンサルタント  
名見 野村

お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション  
空室募集



アパマンショップ10店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・  
空室対策、あらゆる  
賃貸経営のご相談は...



不動産コンサルタント  
薄井 聡  
【町田市】



賃貸不動産経営管理士  
関口 麗希  
【相模原市】

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



オンライン相談  
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

## リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「家賃を上げつつ早期に決まる間取り変更と水回り設備のリニューアル」

対策の結果（専有面積51.3㎡・間取り3DK→2LDK）

・募集賃料 **17,000円アップ**（想定65,000円から82,000円に向上）



間取りの変更と水回り設備を一新したことで幅広いファミリー層から高い関心を集めることができました。リフォーム中にお申込みをいただきました。

小田急相模原店  
山崎 友広

### 物件の課題と解決

- 課題① 3DKの間取りと和室がネックとなり賃料が下落傾向  
結果① → 洋室とDKをつなげて間取り2LDKに、和室は洋室化
- 課題② 水回り設備の古さが目立ち使い勝手にも問題  
結果② → システムキッチンへ交換、独立洗面台の交換、トイレ・浴室リニューアル、玄関リニュアル



### オリバー 賃貸管理部 須藤 修平

間取り3DKで6万円台の物件はエリア内に競争が多く、決まるまで家賃を下げる傾向にあります。家賃を上げても選ばれるよう全面的なリフォームで好循環の賃貸経営を目指しました。LDKの間取りや機能的な水回りなど今の入居者ニーズの基本を押さえることで幅広く入居希望者を集めることができます。



参考になるケースが見つかる空室改善レポート集  
<https://oliver-owners.jp/case/50>



### 担当店舗 アパマンショップオリバー小田急相模原店



座間市相模が丘1-24-1

☎042-765-1515



Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

（賃貸斡旋専門）

株式会社 **オリバー365**

相模原市・町田市・座間市・大和市

年間1万組ご来店の専門店です

## M様の土地活用・・・オーナー様体験談

## 「心強い土地活用のパートナー」

## 管理も運営も全てお任せで

私の家は相模原に古くから続く農家でしたが、父は会社勤めをして農業は継がず、畑の一部をアパートにしました。持っていた建築士の資格を資産管理に活かして取り組んでいました。その中で、父はオリバーさんに相談して2001年に月極駐車場をレンタル収納にしました。当時、こうしたサービスは近所に少



なく父にとって魅力的だったと思います。また、土地を借上げてもら

ので入退去の心配はなく収入が安定しますし、管理も運営も全てお任せできたので手間も掛かりません。私も、勤めを持ちながらアパート等の資産管理を手伝い、定年後は父の管理業務を受け継ぎました。今オリバーさんには、新たに駐車場の設置を相談していて、心強いと感じています。

## 土地活用アドバイザー 加藤 和幸

弊社とは20年以上のお取引をいただきありがとうございます。オリバーの屋外コンテナ収納は、1階建てで看板や色使い等も景観に配慮し、清掃を徹底する等皆様に喜んでいただけるサービスを目指しています。オーナー様にとっても地域貢献につながる土地活用として、運営のお手間を掛けずに大切な資産を守るコンサルタントとしてサポートに取り組んでおります。



オーナー様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-owners.jp/voice>

## K様の土地で売却・・・お客様体験談

## 「手続きが面倒な畑の売却も親身に相談」

## 思い入れのある土地が役立てば嬉しい

今回、畑にしていた土地をオリバーさんで売却しました。元々、養蚕農家をしていた実家があった土地です。畑は今回売却した土地以外にもあり、高齢になるにつれてその維持管理が難しくなっていました。そんな折、オリバーさんが訪ねてきて売却のお話を持ち込まれました。最初は聞き流すくらいの気持ちで



対応しましたが、地元の建設会社さんが購入希望と聞き検討することに

して何度かお話を伺ったのですが、誠実で信頼でき売却を決めました。畑を売却するのは面倒な手続きが多いのですが、オリバーさんは親身に相談に乗ってくれてこまめに報告をくれるので納得のいく売却でした。思い入れのある土地が買主さんの役に立つことができたなら嬉しいし、そう願っています。

## 売買アドバイザー 花輪 太一

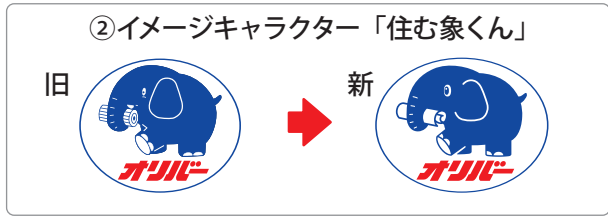
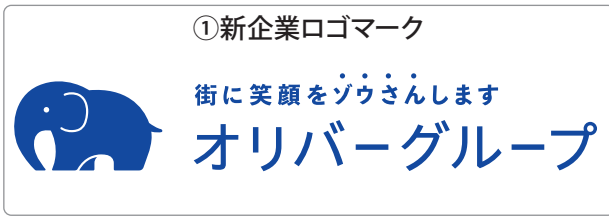
今回の土地は市街化区域内の一般の農地で、転用する場合は農業委員会への届出が必要になります。ご面倒を軽減できるようサポートさせていただきました。また、しっかりと維持管理されていたことも、スムーズな売却につながったと思います。買主様はオリバーとお取引のある会社で業務拡張の為だったの希望とご相談をいただき、購入できたことをとても喜ばれています。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://www.oliver-toshi.net/>

お知らせ・・・オリバーのロゴマークが新しくなりました

オリバーグループ 新ロゴマーク



この度、オリバーは企業ロゴ①とイメージキャラクター②をリニューアル（部分修正）いたしました。旧ロゴは皆様に親しんでいただけるとの創作し、創業以来40年以上にわたり皆様にご愛顧を賜りました。新しいロゴにも皆様に心優しく力強いイメージを持っていただけるよう、社員一同取り組んで参ります。

地域で喜ばれるご提案をいたします・・・土地活用

オーナー様と地域と共生の土地活用を総合提案

オリバーグループの土地活用は、トランクルームや駐車場による総合土地活用のご提案をさせていただきます。地域に喜ばれオーナー様の収益が高くなる活用プランで土地をお借りして地域になじむ拠点を作り、運営を完全にお任せいただき、オーナー様はお手間を掛けずに確実に収益が得られます。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365



収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用

オーナー様の声から事例まで土地活用の話題盛沢山

<https://oliver-owners.jp/>



私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム  
用地募集



お陰様で108拠点 4,835室 稼働中!

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliver.jp

大好評! 土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口



加藤 [相模原市]



土地活用プランナー 佐藤 [町田市]



土地活用プランナー 後藤 [宮城県]



樋川 [相模原市]



一級建築士 伏井 [大阪府]



山下 [伊勢原市]



山下 [入間市]



高山 [東村山市]



平賀 [町田市]

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)



土地活用プランナー 清水 [群馬県]



浅原 [海老名市]



大山 [千葉県]



玉井 [町田市]



名取 [横浜市]



山口 [川口市]



飯室 [山梨県]



糸井 [相模原市]



梶野 [八王子市]



角田 [横浜市]



依田 [長野県]

複合型駐車場  
用地募集



お陰様で139拠点 1,185車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

※[ ]内は出身地です

第42期の経営目標は「変革」・・・ **経営計画発表会**

今期も全社一丸となってスタート

経営計画発表会は、新事業年度が始まる10月に全社員が一堂に集い方針を共有するオリバーグループのイベントです。各部門より今期の事業計画が発表・共有されると共に、経営方針と業績目標が発表されました。また、41期の様々な表彰で活躍をたたえると共に、新卒内定者の内定式も執り行われました。力強い決意表明に温かな拍手が送られました。オリバーグループは今期も全社一丸となって目標と効率化にこだわり変革し続けて参ります。

オリバーグループ第42期経営計画発表会  
<https://oliver-owners.jp/topics/202311-2>



第42期経営目標 変革

I. 目標達成

個人目標を必達させ、働くことの本源である「人として成長する」。

(働くとは夢や希望の向上や実現を目指すもの。その為には仕事の計画やプロセスを完遂し、目標を達成させ、人として成長することです。)

II. 効率化の徹底

人を増やさず業務改善を徹底し、5カ年ビジョンの達成で生産性の高い組織を目指す。

(生産性向上へと既存のやり方や考え方を見直し、DXを活用して改善の目標を掲げ、制度を刷新します。)



賃貸経営のお役立ち動画・・・ **無料配信中**

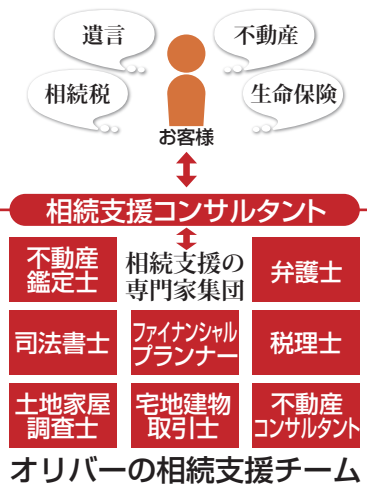
見栄えを改善するリフォームを動画で解説

壁紙や床材などのコーディネートにより一目で違いが分かる内装にすることで注目されるお部屋するためのリフォームを動画で解説。ご自宅で好きな時間にご視聴いただけるので、オリバーの成功事例を賃貸経営の課題解消にお役立てください。

無料動画セミナーのご視聴はこちら！  
<https://oliver-owners.jp/design-renovation>



相続と資産の専門家チームが解決します



(オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手を付けづらい「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」と捉えております。)

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談 (無料) を承ります

■相続支援コンサルタント



オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

## 求めています 売却不動産

アパート マンション 土地 戸建て

## 無料査定・相談、秘密厳守

- 無料査定  
ご相談は  
こちら
- ➔ 同封はがき オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)
  - ➔ 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
  - ➔ FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信
  - ➔ メールフォーム ホームページからメールフォームで送信

## オリバーの売買

投資物件・マイホーム  
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[ ]内は出身地です



不動産コンサルタント  
早川  
[相模原市]



長岡  
[三浦郡]



花輪  
[山梨県]



田中  
[山口県]



栗原  
[相模原市]



黒見  
[相模原市]



白杵  
[相模原市]

## 最新イベント情報をチェック！

最新情報はオリバーのウェブサイトで

<https://oliver-owners.jp/event>

スマートフォンでアクセス▶



オリバーでは、オーナー様へ学びの場や楽しみ事のご提供を行っております。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーの業務心得シリーズ

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



## 【信賞必罰】とは

是は是・非は非、善い事は称え、悪しきは事象を正す  
「称賛と大騒ぎ」がルールです。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



「信賞」とは功績に必ず賞を与える事です。小さな成果でも褒め、やや大きければ朝礼や会議で、更に大きければ年次総会で表彰し、全員の前で褒め称える。当たり前ですが成果と表彰レベルが整合するよう運用します。一方オリバーでの「必罰」とは大騒ぎする事であり、業務上ミスをした社員一人に小さな声で反省を促す事も必要ですが、それ以上に誰がやったかの犯人探しではなくミスとなった事象はどうあるべきだったかの共通認識について全社員参加で大騒ぎする事が最重要です。何があったのかを全社にさらけ出し、全社員が当事者意識を持

って起こった事象の真因を考え明確にして「だったらどうするか」という本質的な改善策を全社員で考える事、これがオリバーの大騒ぎでこれにより反省と予防へと繋げるものです。人はミスをするものであり、同じミスを他の社員もする可能性があるからです。つまり、功績を称える事も、誤りを正す事も、大騒ぎする事により公明正大な人に育て、ミスの再発防止に繋げるマネジメント手法であり又、これがオリバーの真因思考への風土創りでもあり、もって社員のレベルアップと社会的地位向上に繋げる大切なルールです。

(この心得は36項目周期で掲載)

## バースデイカード10月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または  
横浜ランドマークタワーディナーペアチケット (3名様)

23100137・23100617  
23100928

2等 商品券1万円分(5名様)

23100077・23100288・23100539  
23100674・23100810

3等 商品券5千円分(10名様)

23100058・23100197・23100284・23100352  
23100394・23100445・23100549・23100703  
23100811・23100861

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎ 042-755-5655 有効期限2024.1



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**

地域に類の無い体制で



オリバー賃貸管理センター

[会社概要]

設立 1982年5月  
グループ資本金 8,000万円  
社員総数 200名



ご入居者に

レンタル  
収納  
4,835室

ご入居者に  
ガレージ



空室対応と建物維持



1室より承ります

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



9店舗で集中営業



安心の土地活用



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 9店舗+3事業所

私達の誇りは、オーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の社会貢献を代行できることです。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております

これが私達の誇りです

☎042-786-1616